

Projekt

z dnia 25 listopada 2016 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2016 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

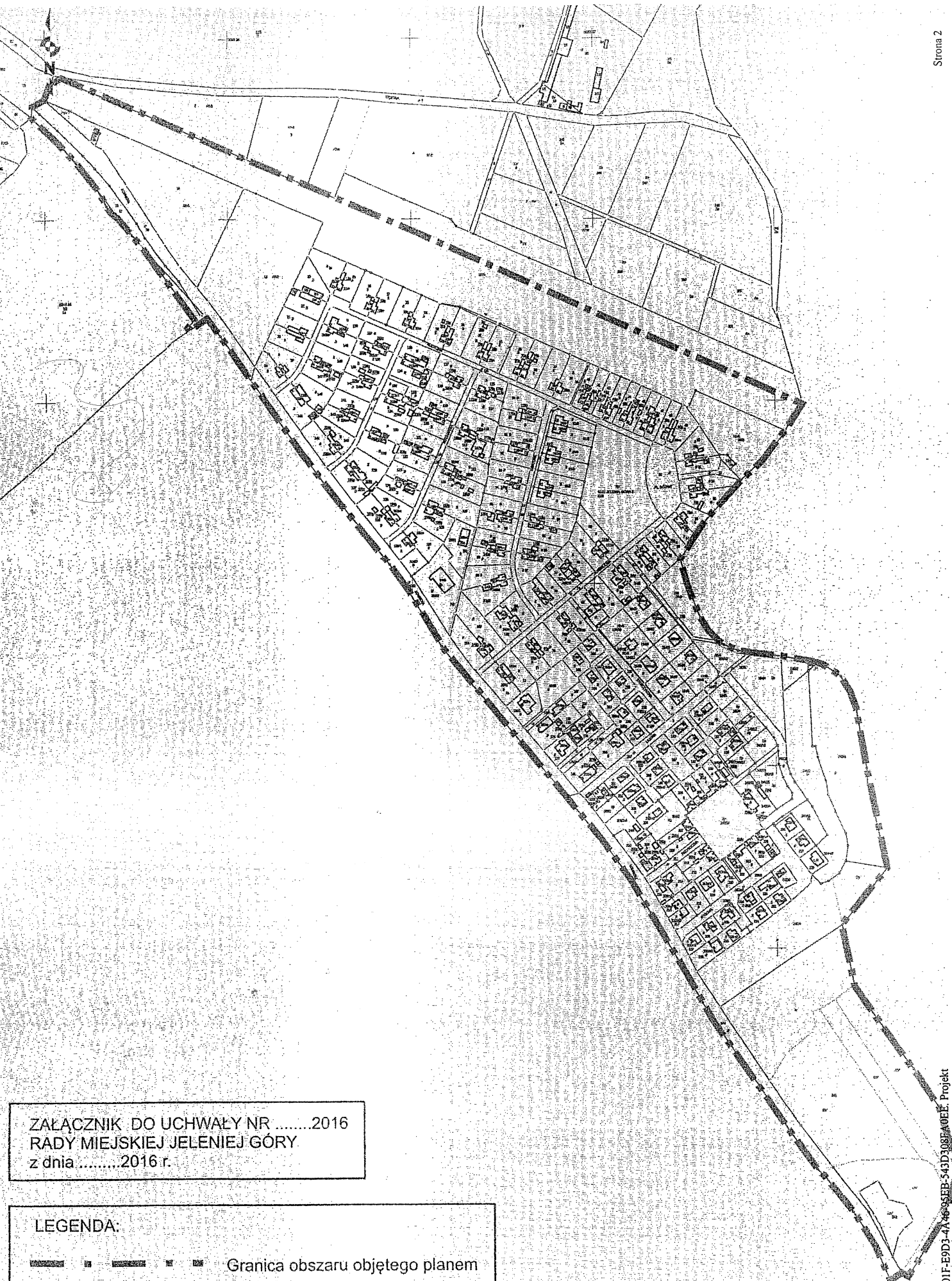
§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem przedstawia mapa stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry, zobowiązując do przeprowadzenia czynności określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra.

L.p.		Zakres kompetencji.	Data i podpis.
1.	Imię i nazwisko autora projektu.	Przygotował.	25.XI.2016 P.ow Kusz
2.	p. o. Architekta Miasta lub osoba upoważniona.	Przegląd.	D.O. ARCHITEKTA MIASTA WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, URBANISTYKI I BUDOWNICTWA Lidia Skrzyptńska
3.	Radca Prawny.	Opinia radcy prawnego.	SPRAWEZONNY FORMALNIE PRZY WYKONANIU RADCA PRAWNY 25.11.2016 Anna Julia Kroi
4.	Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona w przypadku powstania skutków finansowych.	Opinia skarbnika.	ZASTĘPCA SKARBNIKA MIASTA JELENIEJ GÓRY Jolanta Wójciakowska



ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR2016
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
z dnia2016 r.

LEGENDA:

— — — — — Granica obszaru objętego planem

Uzasadnienie Prezydenta Miasta

Dla części obszaru objętego *projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze* obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze (uchwalony uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 16 czerwca 1998 r. / opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego z dnia 22 września 1998 r. nr 51 poz. 129).

Dla pozostałej części obszaru objętego przedmiotowym projektem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

O zasadności przystąpienia do sporządzenia powyższego planu zdecydowały:

- 1/ zapisy „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów” (uchwała nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r.), która wykazała konieczność sporządzenia planów dla obszarów, na których brak jest obowiązujących planów miejscowych. Brak planu miejscowego stanowi, że na tym obszarze brak jest bezpośredniego narzędzia kształtowania przestrzeni i rozwoju terenów zainwestowanych w mieście;
- 2/ część terenu objętego projektem planu miejscowego znajduje się na terenach zagrożonych powodzią; zgodnie z ustawą Prawo wodne obszary zagrożenia powodzią uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3/ wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W związku z powyższym celowe jest podjęcie niniejszej uchwały, a następnie przeprowadzenie procedury ustawowej prowadzącej do uchwalenia ww. planu.

.....
(Podpis Prezydenta Miasta)

Z up. PREZYDENTA MIASTA
JELENIEJ GÓRY

Jerzy Łuźnicki
Zastępca Prezydenta Miasta

Analizy Prezydenta Miasta poprzedzające podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

Granice ww. planu miejscowego przedstawia załącznik do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze.

Granice obszaru objętego opracowaniem wyznacza granica administracyjna Jeleniej Góry z gminą Mysłakowice oraz ulica Łomnicka w Jeleniej Górze.

Dla części obszaru objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego obowiązuje **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze** (uchwalony uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 16 czerwca 1998 r. / opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego z dnia 22 września 1998 r. nr 51 poz. 129).

Projektem planu objęto m.in. działki, dla których wpłynęły wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Dla pozostałej części obszaru objętego przedmiotowym projektem **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów” (uchwała nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r.) dla obszarów, na których brak jest obowiązujących planów miejscowych powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W przypadku brak planu miejscowego brak jest bezpośredniego narzędzia kształtowania przestrzeni i rozwoju terenów zainwestowanych w mieście.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne obszary zagrożenia powodzią uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część terenu objętego projektem planu miejscowego znajduje się na terenach zagrożonych powodzią, dlatego zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu oznaczenia granic przedmiotowych terenów oraz wprowadzenia ustaleń regulujących.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra* (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), obszar objęty projektem planu, który przedstawia mapa stanowiąca załącznik do projektu uchwały, znajduje się w granicy obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami:

- **MN – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej**
 - 1) Funkcją dominującą obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN jest funkcja mieszkaniowa wraz z towarzyszącą funkcją usługową. W obrębie obszaru można lokalizować:
 - a) budynki mieszkalne, gospodarcze, wraz z usługami oraz infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
 - b) budynki usługowe oraz rzemieślnicze, handel detaliczny,
 - c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
 - d) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
 - e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - f) zielenią urządzoną i obiekty małej architektury.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 30%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) likwidacja zagospodarowania i użytkowania terenu naruszającego funkcję obszaru oraz obiektów i zabudowy, które utraciły wartość techniczną i użytkową oraz nie przedstawiają wartości kulturowych,
- b) realizacja zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz uzupełnianie ich funkcją usług nieuciążliwych,
- c) realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów,
- d) zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów, realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego, tworzonego na zasadzie układów przejazdowych, z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu,
- e) realizacja niezbędnej ilości miejsc parkingowych szczególnie towarzyszących funkcji usługowej; użytkownicy poszczególnych działek powinni mieć wyznaczone miejsca do parkowania oraz garażowania pojazdów w obrębie działki budowlanej,
- f) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,
- g) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych od sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

P – obszar przemysłowy

1) Funkcją dominującą obszarów przemysłowych P jest działalność produkcyjna, składowa,

magazynowa i usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) zakłady produkcyjne, bazy, składy, magazyny, w tym handel hurtowy,
- b) urzędnia i obiekty obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw,
- c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
- d) urzędnia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- e) budynki biurowe, socjalne,
- f) sieci, obiekty i urzędnia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- g) zieleń urządzoną i izolacyjną, obiekty małej architektury,
- h) urzędnia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) na obszarach wskazanych graficznie na rysunku studium nr 4,
- i) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0,
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 5%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.

3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów P:

- a) likwidacja zagospodarowania i użytkowania terenu naruszającego funkcję obszaru,
- b) harmonijnie wpisywanie zabudowy w istniejący krajobraz, dbając o unikanie tworzenia obiektów o nadmiernej kubaturze i wysokości,

- c) realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz istniejących i projektowanych zespołów zabudowy,
- d) wyprzedzające wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną; zapewnienie dojazdu do terenu prowadzenia działalności gospodarczej oraz wyznaczenie miejsca parkowania bądź garażowania pojazdów w obrębie działek poszczególnych użytkowników,
- e) wyprzedzające wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną w stosunku do realizowanej działalności gospodarczej; realizacja sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych.

▸ **ZD – obszar ogrodów działkowych**

1) Funkcją dominującą obszarów ogrodów działkowych (**ZD**) jest funkcja rekreacyjna i estetyczna terenów. W ich obrębie można lokalizować:

- a) zieleń urządzoną, ogrodową, wraz z obiektami małej architektury,
- b) istniejące oraz planowane obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące (altany działkowe, dom działkowca itp.),
- c) ścieżki spacerowe, rowerowe, urządzenia rekreacyjne i rozrywkowe, place zabaw dla dzieci, tymczasowe urządzenia estradowe, wystawowe i gastronomiczne.

2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) usuwanie zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy,
- b) możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,
- c) wyposażenie terenu w obsługujące sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności w oświetlenie i niezbędne urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne oraz drogi wewnętrzne, parkingi itp.

3) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalnie – 0,1
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 80%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

▸ **ZW – obszar dolin rzek, potoków i terenów zalewowych**

1) Funkcją dominującą obszarów dolin rzek, potoków i terenów zalewowych o symbolu **ZW** jest funkcja bioklimatyczna, przeciwpowodziowa i krajobrazowa.

2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) utrzymanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych, w tym zieleni niskiej, zadrzewień oraz zakrzewień jako elementów obszaru tworzących podstawowy układ korytarzy ekologicznych miasta i ich otoczenia,
- b) możliwość wykorzystania terenów jako użytki zielone (pastwiska, łąki) oraz rolne,
- c) zakaz sytuowania zabudowy; dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i infrastrukturą techniczną,
- d) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki, sportu i wypoczynku, przy zachowaniu zasady, że ruch pieszy, rowerowy oraz konny powinien odbywać się po wyznaczonych i urządzonych trasach,
- e) utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy oraz uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, wodociągowe, kanalizacyjne itp.),
- f) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

▸ **KK – tereny kolejowe.**

Przewidywane zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium.

3. Materiały geodezyjne.

Mapy sytuacyjno-wysokościowe oraz mapy i dane z ewidencji gruntów, dostępne w Miejskim Ośrodku Geodezyjno-Kartograficznym, zakupione na potrzeby sporządzanego planu.

4. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Prace planistyczne polegać będą na opracowaniu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniami wykonawczymi.

.....
(Podpis Prezydenta Miasta)